

Selon la dernière étude réalisée par le Conseil supérieur du Notariat et Ad Valorem

Marché de la vente de logements occupés : la décroissance se poursuit

30 avril 2009

Le nombre des ventes concernant les logements occupés diminue à nouveau en 2008 . L'étude annuelle publiée conjointement par Ad Valorem et le Conseil supérieur du notariat révèle ainsi que 6,7% des appartements vendus en province au cours de l'année 2008 étaient occupés par un locataire, contre 7,4% en 2007. Une tendance qui se confirme également en Ile-de-France, où la vente d'appartements occupés est passée de 5,5% à 5%.

Ce phénomène de diminution des volumes, continu depuis 2005, s'accompagne d'une détente depuis quelques années en terme de prix après une longue période de forte hausse. Réalisée en grande majorité par les particuliers (plus de 74% des transactions), la vente occupée a connu une embellie lorsque les prix et la demande étaient au plus fort, puis a commencé à décroître lorsque l'offre est devenue plus abondante et les acquéreurs plus exigeants. Le marché de la vente occupée serait donc entré en récession bien avant le marché immobilier dans son ensemble, ce qui en fait un indicateur avancé de conjoncture.

Un autre facteur explique également ce phénomène : **le désengagement des institutionnels** et des marchands de biens. Confrontés depuis 2006 à une réglementation plus protectrice des droits des locataires (loi « Aurillac »), ils ne représentent plus que 17,6% des transactions réalisées au cours de l'année 2008 en Ile-de-France.

L'analyse géographique des données montre que les grandes métropoles régionales continuent à attirer l'investissement locatif. En effet, Toulouse, Bordeaux, Montpellier, Strasbourg, Nantes, Rennes ou Lyon, pôles économiques et universitaires, connaissent un volume de ventes occupées qui se situe entre 8 et 10% des transactions. On reste loin, cependant, du pic de 20% atteint en 2004 à Toulouse.

En ce qui concerne les prix, le marché de la vente occupée connaît des niveaux inférieurs à celui de la vente libre d'occupation. Cette décote a cependant tendance à se réduire : en province, elle est passée de 17,7% en 2007 à 14,4% en 2008, et n'atteint plus que 11,1% au 4e trimestre. En Ile-de-France, la décote est passée de 8% à 5,9%.

Cette réduction du niveau de la décote sur l'ensemble des transactions, doit cependant être nuancée lorsque l'on fait une analyse de détail. Les propriétaires institutionnels et les marchands de bien, à l'origine d'environ 18% des ventes occupées, ont en effet augmenté les décotes tout au long de l'année 2008 en raison de la crise. Ad Valorem a ainsi constaté une augmentation des décotes sur les opérations de vente par lot d'immeubles : elles sont passées de 7,5% en 2007 à 12,3% en 2008, avec une nette accélération depuis le 3e trimestre.

De leur côté, les rendements locatifs sur les ventes des institutionnels et des marchands de bien augmentent logiquement, passant à 4% en moyenne en 2008 (et même 4,2% au 4^e trimestre), contre 3,9% en 2007.

***L'étude complète est disponible sur demande auprès
de Galivel & Associés (Coordonnées ci-dessous)***

Le Conseil supérieur du notariat et l'Institut Notarial de l'Immobilier

Créé en 1945, le Conseil supérieur du notariat représente la profession auprès des pouvoirs publics. Pour répondre à ses missions, le CSN a développé des services d'études et de recherches spécialisés : Institut d'Etudes Juridiques, Institut Notarial de l'Entreprise et des Sociétés, Institut Notarial du Patrimoine et de la Famille, Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement, Institut Notarial des Collectivités Locales...

Pour sa part, l'Institut Notarial de l'Immobilier contribue au renforcement de l'expertise notariale dans ce domaine. L'INDI a mis en place une base de données immobilières qui donne aux notaires et à leurs clients une vision exacte du marché de l'immobilier en province, sachant que la chambre interdépartementale de Paris a fait de même pour l'Île de France.

En effet, les bases de données immobilières du Notariat Français permettent de suivre très fidèlement l'évolution des prix : des indices NOTAIRE/INSEE sont élaborés trimestre après trimestre à partir de celles-ci. Mais bien d'autres informations sont enregistrées dans ces bases de données : la taille des appartements et des maisons vendues, le volume des mutations effectuées par des professionnels de l'immobilier ou des investisseurs, l'âge des vendeurs et des acquéreurs, la décote, d'un bien immobilier occupé...et cela année après année ce qui permet de suivre les évolutions.

AD VALOREM

Fondée en 1996 par Stéphane Imowicz, AD VALOREM est l'un des principaux acteurs du marché de l'immobilier résidentiel.

AD VALOREM associe tous les métiers liés à l'arbitrage d'immeubles pour le compte de grands propriétaires institutionnels, de foncières privées ou d'opérateurs : vente par lot, gestion immobilière, mais aussi la vente en bloc d'immeubles. Elle intervient en Île-de-France et en Régions, avec AD VALOREM RÉGIONS. Elle se charge également, à travers sa filiale, AD VALOREM EXPERTISES, de procéder à des expertises d'immeubles pour le compte des institutionnels français et étrangers, des établissements financiers et des fonds d'investissement.

Contacts Presse



**Conseil supérieur du notariat
Caroline Gaffet
01 44 90 31 74**

60, boulevard La Tour Maubourg – 75007 Paris
Fax : 01 44 90 30 99
caroline.gaffet@notaires.fr



**AD VALOREM
Galivel & Ass. - Carol Galivel / Pascale Pradère
01 41 05 02 02**

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex
Fax : 01 41 05 02 03
galivel@galivel.com